רן וירניק שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רן וירניק, שמאי מקרקעין, משפטן
יפעת חכמי, שמאית מקרקעין, בוגרת מינהל עסקים
אסף גפן, שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים

תאריך: 26.10.11
מס' תיק: 13685
מספרנו: 4263-11

בעניין: **נחום יאיר**
השמאי אפי יהוד efi@efiyehud.co.il

<u>המבקש</u>

נ ג ד

הועדה המקומית לתו"ב רמת גן hilik-b@ramat-gan.muni.il
השמאי רחמים שרים shremr@bezeqint.net

<u>המשיבה</u>

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

חלקה 245/1 בגוש 6183
<u>לח"י 2, רמת גן</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש בדרך של מכירה.

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר רחמים שרם מתאריך 18.05.11 ובסימוכין 11.149.

מטעם המבקשים הוגשה שומתו של מר אפי יהוד מתאריך 07.08.11 ובסימוכין 0029/11.

בתאריך 31.08.11 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה.

בתאריך 26.09.11 נערכה ישיבה בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

א. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

1. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים, ידוע כחלקה 245/1 בגוש 6183, כתובתו רחוב לח"י 2, רמת גן.

2. מיקום הנכס בעברו המערבי של רחוב הלח"י בשכונת רמת עמידר שבמזרח העיר.

רחוב הלח"י מסתעף מרחוב האצ"ל מדרום ומסתיים בקטע ללא מוצא בכיוון צפון. הרחוב מרוצף אבנים משתלבות, תנועת כלי הרכב מקומית.

3. סביבת הנכס מאופיינת בבנינים טוריים ותיקים בני 2-3 קומות, חלק מהדירות משופצות ומורחבות ללא אחידות וחלקן במצב המקורי, מצבם הכללי של המבנים בסביבה ירוד.

הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית מלאים ובכלל זה מדרכות מרוצפות אבן משולבת, תאורת רחוב וכו'.

4. הבנין בו ממוקם הנכס הינו מבנה טורי, דו קומתי, כולל מספר כניסות, 4 דירות בקומת הקרקע ו-4 דירות בקומה א', סה"כ 8 דירות בכלל המבנה.

הבנין הוקם לפני כ-50 שנה, בנוי בלוקים ובטון, גגו בטון, גמר החוץ טיח. בחלק מהדירות בבנין בוצעו הרחבות בניה. להלן גבולות הבנין:

<u>מצפון</u> - שביל מעבר, מעברו גינה ציבורית.

<u>ממזרח</u> - רחוב לח"י, מעברו מבנה טורי דומה.

<u>מדרום</u> - שביל מעבר, מעברו מבנה טורי דומה.

<u>ממערב</u> - רחוב הגולן, מעברו מבנה טורי דומה.

5. הנכס מהווה דירת מגורים פינתית, בקומה קרקע, בחלקו המזרחי של הבנין.

שטחה הרשום של הדירה הינו 24.8 מ"ר.

בבנין בוצעו הרחבות דירות באופן לא מוסדר, הדירה הנדונה הורחבה בפועל לכיוון דרום, צפון ומזרח, סך שטחה כ-60 מ"ר, הדירה משתמשת באופן בלעדי בחצרות מגודרות בחזית ובעורף ומחסן, החצר העורפית מכוסה עשביית פרא ואשפה והחזיתית מרוצפת אבן מדרכה, הכניסה לנכס מרחוב הלח"י.

6. סיור חיצוני בנכס נערך בתאריך 02.10.11 ע"י אסף גפן.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ב. <u>מצב תכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי לנכס ולשומה הנדונה:

1. תכנית רג/222 פורסמה למתן תוקף בתאריך 22.07.65 (י.פ. 1199).

התכנית מסווגת את הנכס כאזור מגורים ב' בו מותרת בניה בשיעור של 75% משטח המגרש ב-3 קומות (25% לקומה) מעל קומת עמודים מפולשת, בשטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר. הצפיפות נקבעה ל-6 דירות למגרש מינימלי. שטח חדרי המדרגות בקומת העמודים המפולשת לא יכלל באחוזי הבניה.

2. תכנית רג/340 פורסמה למתן תוקף בתאריך 27.12.79 (י.פ. 2591).

התכנית מסווגת את הנכס כאזור מגורים ב' בו מותרת בניה בשיעור של 75% משטח המגרש ב-3 קומות (25% לקומה) מעל קומת עמודים מפולשת, מרפסות בשטח של 8% לקומה, בשטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר. הצפיפות נקבעה ל-6 דירות למגרש מינימלי.

3. תכנית רג/340/ג' פורסמה למתן תוקף בתאריך 14.08.80 (י.פ. 2651).

התכנית מכלילה את המרפסות בזכויות הבניה וקובעת כי באזור מגורים ב' תותר בניה של 105% משטח המגרש ב-3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 35% לקומה, כולל מרפסות. הצפיפות נקבעה ל-6 דירות למגרש מינימלי. כן מתירה התכנית יציאות לגג בשטח של 12 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה. לצורך קביעת שטח הבניה המותר אין לקחת בחשבון, בין היתר, חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לקומה ומרתפים.

4. תכנית רג/340/ג"/1 פורסמה למתן תוקף בתאריך 29.03.85 (י.פ. 3181).

התכנית מגדילה את שטח חדרי היציאה לגג ל-23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה.

5. תכנית רג/900 פורסמה למתן תוקף בתאריך 07.11.90 (י.פ. 3940).

התכנית מסווגת את החלקה באיזור מגורים ב' ("בתי תותח"), זכויות הבניה 1,050 מ"ר ב-3 קומות, שטח דירה מינימלית 75 מ"ר.

6. תכנית רג/340/ג"/3 פורסמה למתן תוקף בתאריך 08.10.92 (י.פ. 4047).

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף לפי גודל קומה טיפוסית לשימושי אחסנה (מחסן בשטח של 6 מ"ר לדירה במרתף), חניה, מקלט וכיו"ב. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.

7. תכנית רג/340/ג"/8 פורסמה למתן תוקף בתאריך 24.10.96 (י.פ. 4451).

התכנית מתירה באזור מגורים ב' הרחבת דירות עד לשטח של 110 מ"ר.

8. תכנית רג/900/1 פורסמה למתן תוקף בתאריך 05.08.04 (י.פ. 5319).

התכנית משנה את הוראות הבינוי והעיצוב ומתירה הרחבת דירות עד לקו אפס בתנאים.

9. תכנית רג/340/ג' 19 פורסמה למתן תוקף בתאריך 27.11.05 (י.פ. 5462).

התכנית מבטלת את חובת חישוב 48 מ"ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

10. תכנית רג/ 340/ג' 21 פורסמה למתן תוקף בתאריך 12.01.06 (י.פ. 5480).

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה או 50% משטחה העיקרי של הדירה, על פי הקטן מביניהם, ובכל מקרה לא מתחת ל-23 מ"ר.

11. תכנית רג/340/ג"/15 פורסמה למתן תוקף בתאריך 16.02.06 (י.פ. 5495).

התכנית מתירה בנית מחסן בשטח מירבי של 6 מ"ר נטו לכל יחידת דיור שיהיה חלק בלתי נפרד משטח הדירה ויתווסף לשטח העיקרי המותר.

12. תכנית רג/1309 פורסמה למתן תוקף בתאריך 23.05.06 (י.פ. 5531).

התכנית מאפשרת את הרחבת הדירות הקימות ל-200 מ"ר, כולל שטח עיקרי, שירות, מחסנים וממ"ד. שטח מירבי כולל לכל המגרש 1,600 מ"ר, לא יותר לפצל יחידות לדירות קטנות מ-110 מ"ר, מספר יחידות מירבי 14 יח"ד.

13. תכנית רג/340/ג"/21 א' פורסמה למתן תוקף בתאריך 30.07.06 (י.פ. 5561).

התכנית מאפשרת ריכוז זכויות הבניה ע"פ תכניות תקפות ומתירה העברת שטחי בניה עיקריים בין הקומות בבנין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, ללא שינוי בסך זכויות הבניה.

14. תכנית רג/340/ג"/2/3 פורסמה למתן תוקף בתאריך 05.08.08 (י.פ. 5837).

התכנית מתירה הקמת מרתף שגובהו עד 4 מ'.

15. תכנית רג/מק/2/900 פורסמה למתן תוקף בתאריך 01.11.09 (י.פ. 6014).

התכנית משנה את קו הבנין מ-4 מ' ו 3.5 מ' ל-0, בחלקות הממוקמות לאורך שביל שצ"פ שרוחבו עד 3.5 מ' תותר בניה בקו 0 בקיר אטום, לאורך שביל שצ"פ שרוחבו 5 מ' ניתן לפתוח חלונות.

כן משנה התכנית את הוראות הבינוי של תכנית רג/1309 לעניין מספר קומות מירבי, יתר הוראות הבינוי והעיצוב חלות על התכנית.

ניתן לפצל דירה בתנאי ששטח הדירה טרם הפיצול לא יקטן מ-150 מ"ר ושטח מינימלי לאחר הפיצול 75 מ"ר, כולל שטחי שירות.

ג. <u>מצב משפטי</u>

מהעתק מידע מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות האינטרנט[1] עולה כדלקמן:

1. שטח חלקה 245 בגוש 6183 הינו 751 מ"ר, תת חלקה 1 מהווה דירה בקומה ראשונה ששטחה 24.8 מ"ר, החלק ברכוש המשותף 1/8.

2. זכויות הבעלות בתת חלקה 1 רשומות ע"ש קק"ל, זכויות חכירה מהוונות עד לתאריך 31.03.2056 רשומות לטובת מספר בעלי זכויות, 8/9 מהזכויות נכללות במימוש הנוכחי.

[1] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ד. ההשבחה

בהתאם לשומת המשיבה הנכס נכלל בהכרזה על שכונת שיקום בין השנים 1979-1996 ועל כן פטור מהיטל השבחה בגין התכניות שאושרו בשנים אלה.

ההשבחה מבוקשת בגין אישורן של תכניות כלדהלן:

1. תכנית רג/340/ג'/15 המתירה מחסן דירתי בשטח של 6 מ"ר. התאריך הקובע לחישוב ההשבחה הינו 03.03.06.
2. תכנית רג/1309 המוסיפה זכויות בניה עד 200 מ"ר. התאריך הקובע לחישוב ההשבחה הינו 07.06.06.
3. תכנית רג/מק/2/900 המתירה פיצול. התאריך הקובע לחישוב ההשבחה הינו 16.11.09.

ה. הסכמות וחילוקי דעות בין הצדדים

להלן עיקרי ההסכמות והמחלוקות בין הצדדים, כפי שעולה מהשומות ומהישיבה שנערכה:

נושא		שמאי המשיבה	שמאי המבקש
רצף תכנוני		אין מחלוקת	
התאריכים הקובעים		אין מחלוקת	
שטח המגרש		אין מחלוקת	
תכנית רג/340/ג'/15	מהות ההשבחה	מחסן דירתי בשטח 6 מ"ר	
	שווי מ"ר מבונה	$600	$500
	ההשבחה ליום 03.03.06	6 מ"ר * 0.8 * $600 ₪ 14,000	6 מ"ר * 0.7 * $500 * 0.61 מקדם דחיה ₪ 6,014

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

נושא		שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תכנית רג/1309	מהות ההשבחה	תוספת זכויות בניה עד 200 מ״ר	
	שווי מ״ר מבונה	$600	$500
	ההשבחה ליום 07.06.06	התכנית זמינה ומפורטת עם נספח בינוי ובו כמה חלופות, היות והדירה פינתית ניתן לממש את הזכויות הנוספות ללא התארגנות מיוחדת. שווי מצב קודם: שווי הבנוי $102,000 + $28,080[2] = $130,080 תוספת שווי הזכוית במצב חדש: 72[3] מ״ר * 0.7 מקדם שוליות = 50.4 מ״ר אקו׳ * $600 = $30,240 135,000 ₪	התכנית אינה ישימה בשל תנאים רבים להיתר, ובשל מצוקת החניה, לא ניתן להכנס ולצאת. כמו כן התכנית אינה לוקחת בחשבון את הרכב האוכלוסיה. במצב קודם: 110 מ״ר אקו׳. במצב חדש: 188 מ״ר * 0.48 מקדם דחיה = 90.24 מ״ר התכנית איננה משביחה לחילופין קיימת הוראת שעה הפוטרת מהיטל השבחה במימוש עד 200 מ״ר
תכנית רג/מק/ 2/900	מהות ההשבחה	פיצול ל-2 יח״ד	
	שווי מ״ר מבונה	₪ 4,000	-
	ההשבחה ליום 16.11.09	מצב קודם: 164.6 מ״ר אקוי[4] מצב חדש: 175 מ״ר אקוי[5] 45,600 ₪	בהתאם לאמור בתכנית רג/1309 התכנית איננה משביחה
היטל ההשבחה ל 8/9 מהזכויות		**6,222 ₪ לתאריך 03.03.06** **60,000 ₪ לתאריך 07.06.06** **20,267 ₪ לתאריך 16.11.09**	**2,674[6] ₪ לתאריך 03.03.06** **0 ₪ לתאריך 07.06.06** **0 ₪ לתאריך 16.11.09**

[2] 42 מ״ר זכויות שטח עיקרי + 4.8 מ״ר אקוי מחסן
[3] 200 מ״ר - 110 מ״ר מצב קודם - 12 מ״ר ממ״ד - 6 מ״ר מחסן.
[4] 200 מ״ר דירה - 12 מ״ר ממ״ד. 110 מ״ר * 100%, 78 מ״ר * 70%.
[5] 200 מ״ר - 24 מ״ר (2 ממ״ד).
[6] ההשבחה בניצול הפטור ל-140 מ״ר 0 ₪.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ו. <u>הכרעה בטיעוני הצדדים</u>

<u>תכנית רג/340/ג"/15</u>

<u>פטור ל-140 מ"ר</u>

שמאי המבקש טוען לפטור של 140 מ"ר כחלופה לתחשיב ההשבחה, שמאי המשיבה סבור כי אין להכריע בשאלת זכאותו לפטור של המבקש במסגרת ההליך שבפני, ולחילופין, נוכח העובדה שהפטירה מוקדמת לתכניות המשביחות, אין לקבל את טענת הפטור.

מהמסמכים שהוצגו בפני עולה כי בעלי הזכויות בנכס נרשמו מכח היותם יורשים של אביהם אשר נפטר בשנת 1974 ושל אמם אשר נפטרה בשנת 2001.

נוסחו של הפטור המבוקש, ס"ק 19 (ג) (2) לתוספת השלישית, הינו כדלהלן:

(2) העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים;

לטעמי יסודות הפטור מתקיימים בנסיבות המקרה: היורשים מחזיקים במקרקעין, או לכל הפחות נכנסים לתיבת ה"קרוב", ומשכך, גם אם לא נראה אותם כבאים בנעלי המורישים, יש לראותם לכל הפחות כתא משפחתי הזכאי לפטור בודד. גם השימוש למגורים ע"י המבקש לא נסתר בידי המשיבה.

<u>תכנית רג/1309</u>

אינני מקבל את טענת שמאי המבקש לאי ישימות התכנית לנכס נשוא השומה. הדירה פינתית וממוקמת בקומת קרקע, ואין כל מניעה להרחבתה אגב ניצול זכויות הבניה.

<u>פטור ל-200 מ"ר על פי צו התכנון והבניה תשס"ז-2007</u>

שמאי המבקש טוען לפטור של עד 200 מ"ר מכוחו של הצו, שלשונו כדלקמן:

צו התכנון והבניה (פטור מהיטל השבחה) (הוראת שעה), תשס"ז-2007[7]

בתוקף סמכותנו לפי סעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – החוק), ובהסכמת הרשות המקומית רמת גן, אנו מצווים לאמור:

1. לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל בניה או הרחבה של דירת מגורים בגין תכנית רג/ 1309 (להלן – התכנית), בתחום המתואר בתוספת לצו זה, בהתקיים כל התנאים האלה:

(1) המחזיק בנכס שהוא דירת מגורים ערב תחילתו של צו זה (להלן – המחזיק), שהגיש בקשה להיתר בניה על המקרקעין ששימשו למגוריו (להלן – המקרקעין) ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 200 מ"ר; כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור תחויב בתשלום היטל השבחה בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת;

[7] ק"ת תשס"ז מס' 6609 מיום 15.8.2007 עמ' 1098.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

(2) העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1), או שניתן להרחיבה לפי התכנית, לא תיראה כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום היטל השבחה, אם המחזיק במקרקעין השתמש בדירה למגוריו מגמר הבניה עד מכירתה לפרק זמן שאינו קצר מארבע שנים.

2. תוקפו של צו זה לשש שנים מיום פרסומו.

שמאי המשיבה טוען כי המשיבה סבורה שהפטור אינו חל על מכר אלה על הרחבה בפועל בלבד.

במחלוקת זאת אין לקבל את עמדת שמאי המשיבה באשר להבנת המשיבה את הפטור ככזה שחל על בניה בלבד. נוסחו של הצו כולל חלופת מכר, ומהשוואתו לנוסח צווים אחרים, כולל בתחומה של המשיבה[8] ובהם אין חלופת מכר כי אם בניה והרחבה בלבד, ברי כי המשיבה כללה חלופת מכר בפטור הספציפי.

עם זאת, בשונה מנוסחו של ס"ק 19 (ג) (2) המצוטט לעיל, הפטור למימוש במכר אינו כולל חלופת "קרובים" כי אם דורש שימוש למגורים ע"י המחזיק עצמו. בהינתן שעסקינן בקבוצה של יורשים, אינני רואה כי נוצרו בנסיבות המקרה התנאים לפטור בעת אישור תכנית רג/1309, וזאת גם בהתחשב בכך שאישורה של התכנית מאוחר בכ-5 שנים להורשה.

ז. <u>סקר מחירים</u>

שמאי הצדדים לא הציגו עסקאות לקביעת שווי מ"ר מבונה.

להלן עסקאות מכר ממערכת מס שבח של דירות רלוונטיות להשוואה לנכס הנישום:

<u>תכנית רג/340/ג'/15, תכנית רג/1309 מועד קובע 2006</u>

מס'	תאריך	גוש/חלקה	שטח בנוי	קומה	שווי מכירה ₪	סה"כ מ"ר זכויות	מ"ר אקו' [10]	שווי מ"ר מבונה[9] ₪
1	12.12.05	6183/224	30	קרקע	345,600	130	130	2,300
2	11.09.06	6183/228	100	קרקע פינתית	752,050	200	180	2,200
3	14.09.06	6183/248	45	שניה פינתית	490,224	200	180	2,350
4	10.01.07	6183/230	27	שניה פינתית	412,153	200	180	2,000
5	21.01.07	6183/250	25	קרקע פינתית	421,900	200	180	3,150

שווי קרקע למ"ר מבונה בממוצע[11] 2,200 ₪

8 ר' למשל הנוסח בצו התכנון והבניה (פטור מהיטל השבחה) (הוראת שעה), תשס"ט-2009 אשר פורסם בק"ת מס' 6761 מיום 02.03.2009, עמ' 584.

9 לנכסים שלא הורחבו נלקח שווי פיזי של 1,500 ₪ למ"ר בנוי, לנכסים מורחבים 3,500 ש"ח למ"ר בנוי.

10 130 מ"ר במקדם 1, 70 מ"ר במקדם 0.7.

11 עסקה 5 נוטרלה מהממוצע עקב חריגה ממגמת המחירים.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

<u>תכנית רג/מק/2/900, מועד קובע 16.11.09</u>

תאריך	גוש/חלקה	שטח בנוי	קומה	שווי מכירה ₪	סה"כ מ"ר זכויות	מ"ר אקוי'	שווי מ"ר מבונה[12] ₪
31.08.09	6183/223	29	שניה פינתית	580,000	200	180	3,000
28.06.09	6183/253	75	קרקע פינתית	1,000,000	200	200	3,875
30.10.09	6183/238	25	שניה	480,000	130	130	3,400

שווי קרקע למ"ר מבונה בממוצע 3,400 ₪

ח. <u>תחשיב</u>

<u>תכנית רג/340/ג'/15</u>

שטח אקו' לתוספת זכויות מחסן (6 מ"ר במקדם 0.75)	4.5 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	2,200 ₪
ההשבחה במעוגל	10,000 ₪
ההיטל לתאריך 03.03.06	**5,000** ₪
ההיטל במעוגל ל- 8/9 חלקי הנישום לתאריך 03.03.06	**4,400** ₪

<u>תכנית רג/1309</u>

<u>מצב קודם</u>	114.5 מ"ר אקו'
<u>מצב חדש</u> (200 מ"ר בקיזוז 12 מ"ר ממ"ד)	
עיקרי עד 130 מ"ר + 58 מ"ר * 0.7 שוליות	170 מ"ר אקוי'
שווי למ"ר מבונה	2,200 ₪
ההשבחה במעוגל	122,000 ₪
ההיטל לתאריך 07.06.06	**61,000** ₪
ההיטל במעוגל ל- 8/9 חלקי הנישום לתאריך 07.06.06	**54,200** ₪

[12] לנכסים שלא הורחבו נלקח שווי פיזי של 1,500 ₪ למ"ר בנוי.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

<u>תכנית רג/1309 (בחלופת פטור של 140 מ"ר)</u>

<u>מצב קודם</u>	137 מ"ר אקו'
<u>מצב חדש</u> (200 מ"ר בקיזוז 12 מ"ר ממ"ד)	
עיקרי עד 130 מ"ר + 58 מ"ר * 0.7 שוליות	170 מ"ר אקוי'
שווי למ"ר מבונה	2,200 ₪
ההשבחה במעוגל	72,600 ₪
ההיטל לתאריך 07.06.06	**36,300** ₪
ההיטל במעוגל ל- 8/9 חלקי הנישום לתאריך 07.06.06	**32,300** ₪

<u>תכנית רג/מק/2/900</u>

<u>מצב קודם</u>	170 מ"ר אקוי'
<u>מצב חדש</u> (200 מ"ר בקיזוז 24 מ"ר ממ"ד)	176 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	4,400 ₪
ההשבחה במעוגל	26,000 ₪
ההיטל לתאריך 16.01.09	**13,000** ₪
ההיטל במעוגל ל- 8/9 חלקי הנישום לתאריך 16.01.09	**11,500** ₪

ט. <u>ההערכה</u>

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה עקב אישור התכניות להלן הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	היטל ל-8/9 חלקים	ההיטל ל-8/9 חלקים בפטור ל-140 מ"ר
רג/340/ג'/15	03.03.06	9,900 ₪	**4,950** ₪	**4,400** ₪	**-**
רג/1309	07.06.06	132,000 ₪	**61,000** ₪	**54,200** ₪	**32,300** ₪
רג/מק/2/900	16.01.09	26,000 ₪	**13,000** ₪	**11,500** ₪	**11,500** ₪

התשלום בהצמדה כחוק.

ניתנה היום, 26.10.2011
רן וירניק, שמאי מכריע

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il